

## OPIS TECHNICZNY

do projektu zagospodarowania terenu, pn: „Budowa budynku podziemnego działu obrazowania (rezonans magnetyczny i tomograf), położonego na działce ewid. nr 14, obr. 6-04-08 Wola, w Instytucie Matki i Dziecka w Warszawie, przy ul. Kasprzaka 17A.

## INWESTOR:

**Instytut Matki i Dziecka**  
ul. Kasprzaka 17A  
01-211 Warszawa

## WYKONAWCA PROJEKTU:

**ION ARCHITEKCI** Sp. Z o.o. Spółka komandytowa  
Jakub Rzemienieć, Łukasz Jaroszewski, Szymon Babik  
Al. Słowackiego 31/6  
31-159 Kraków  
Adres korespondencyjny:  
ul. Jaworskiego 12/1  
31-519 Kraków

### 1.0. Podstawa opracowania

- Zlecenie i uzgodnienia z Inwestorem,
- Wizje lokalne, oględziny,
- Mapa sytuacyjno – wysokościowa do celów projektowych,
- Uchwała nr LXXXIV/2140/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 czerwca 2014, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ulicy Kolejowej,
- Projekt technologii określający funkcję i aranżację pomieszczeń opracowany przez Pana Kamila Romanowskiego z maja 2017 r,
- Opinia geotechniczna oraz dokumentacja badań podłoża gruntowego opracowania przez Apogeu Sp z o.o. - mgr Maciej Zackiewicz, z kwietnia 2017r,
- Projekt geotechniczny opracowany przez dr inż. Wiesław Bereza w maju 2017r
- Aktualne normy i przepisy budowlane.

### 2.0. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest wykonanie dokumentacji projektowej do nowoprojektowanego podziemnego budynku działu obrazowania, zlokalizowanego w kompleksie kliniki w Instytucie Matki i Dziecka w Warszawie, przy ul. Kasprzaka 17A

### 3.0. Zakres opracowania

Opracowanie swoim zakresem obejmuje projekt zagospodarowania terenu w związku realizacją inwestycji obejmującej prace budowlane, polegające na budowie nowego podziemnego budynku, stanowiącego uzupełnienie funkcji szpitalnej, tj. działu obrazowania – rezonansu magnetycznego i tomografu, który będzie zlokalizowany pomiędzy istniejącymi na terenie kliniki budynkami, Budynkiem Głównym IMID oraz budynkiem „ Lipsk”.

W związku z powyższym niezbędne jest wykonanie prac i zmian w istniejącym zagospodarowaniu wokół istniejących budynków kliniki:

- podniesienie poziomu istniejącego chodnika, w miejscu przebiegu nad projektowanym budynkiem podziemnym, o maksymalnym podłużnym spadku 5%,
- wykonanie schodów terenowych,
- wykonanie balustrad zabezpieczających przy schodach terenowych,
- wykonanie obudowy centrali wentylacyjnej – ekranów akustycznych montowanych w konstrukcji stalowej wraz z pnąciami – jako ściany zielone,
- przebudowa istniejącej infrastruktury technicznej, kolidującej z projektowanym budynkiem, polegająca na likwidacji martwych instalacji oraz przekładką lub zabezpieczeniem funkcjonujących instalacji
- budowa nowej infrastruktury,
- montaż urządzeń technicznych na terenie w obrębie projektowanego budynku podziemnego,

#### **4.0. Stan istniejący**

Obszar inwestycji znajduje się na terenie kompleksu kliniki Instytutu Matki i Dziecka w Warszawie. Planowany budynek podziemny zlokalizowany będzie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego budynku Lipsk – od strony zachodniej oraz bezpośrednio przy podziemnym łączniku – od południowej strony planownego budynku.

Obecnie obszar ten stanowi w większości teren zielony a w pozostałej części plac utwardzony kostką betonową oraz chodnikiem i drogą wewnętrzną. Na terenie zielonym rośnie kilka drzew, z których dwa kolidują z planowanym budynkiem, w związku z czym przeznaczone będą do wycinki. Od strony wschodniej planowanego budynku przebiegać będzie jak obecnie droga wewnętrzna stanowiąca również drogę przeciwpożarową budynków Lipsk i budynku głównego.

Ponadto teren jest uzbrojony. Część istniejących sieci jest martwa i planowana do likwidacji a część planuje się przebudować lub zabezpieczyć w związku z kolizją z planowaną inwestycją. Od północnej strony planowanego budynku przebiega przyłącz ciepłowniczy do budynku Lipsk, planowany do pozostawienia jak obecnie, stanowiący ograniczenie inwestycji od strony północnej.

#### **5.0. Projektowane zagospodarowanie terenu, w tym układ komunikacyjny i parkingi, ukształtowanie terenu i zieleni**

W zasadniczej części istniejące zagospodarowanie nie ulegnie zmianie. Planuje się zachowanie istniejących ciągów pieszego i drogi, przy minimalnej zmianie geometrii dogi oraz wyniesieniu chodnika nad planowanym budynkiem podziemnym, przy zachowaniu maksymalnego spadku podłużnego chodnika do 5 %. Stropodach planowanego budynku wykonany zostanie jako zielony, porośnięty mchami, rozchodnikami i ziołami a w części pokryty żwirem – w miejscach montażu świetlików kopułowych doświetlających pomieszczenia budynku.

Ponadto pojawią się murki oporowe i balustrady zewnętrzne przy planowanych schodach terenowych, zapewniających bezpośredni dostęp do planowanego budynku oraz wyjście ewakuacyjne. Pojawi się również obudowa strefy technicznej – centrali wentylacyjnej – w postaci ekranów akustycznych mocowanych na konstrukcji stalowej – słupach, zadaszona dachem płaskim, całość porośnięta zielenią pnącą.

#### **6.0. Sieci**

Do budynku media zostaną doprowadzone bezpośrednio ze stacji trafo – przyłącz elektroenergetyczny oraz wewnątrz – poprzez istniejący łącznik podziemny – ciepło, woda oraz gazy medyczne.

Przyłączyć kanalizację sanitarną do istniejącej studni – od strony północnej projektowanego budynku. Ponadto planuje się wykonanie drenażu opaskowego wokół nowego budynku, podłączonego do likwidowanego częściowo drenażu budynku Lipsk.

Panowany budynek koliduje z instalacjami przebiegającymi w terenie:

- woda – nieczysta – planowana do likwidacji,
- kanalizacja – przebiegająca minimum 2 m pod poziomem posadowienia budynku – planuje się pozostawienie kanału, jego renowację i zabezpieczenie,
- drenaż bud Lipsk – do częściowej likwidacji,
- kable energetyczne – kable zasilające oświetlenie terenu oraz kabel telefoniczny – do przekładki.

Szczegóły wg projektów branżowych.

#### 7.0. Pożarowe zaopatrzenie w wodę

W sąsiedztwie znajduje się kilka hydrantów zewnętrznych nadziemnych i podziemnych, które stanowią będą odpowiednie zapewnienie wody do celów pożarowych. Hydranty zlokalizowane w normatywnych odległościach od budynku - oznaczone na rysunku projektu zagospodarowania terenu.

#### 8.0. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu

Opis	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Powierzchnia terenu objętego wnioskiem	754,30
Powierzchnia utwardzona	505,10
Drogi i parkingi	207,20
Chodniki oraz nawierzchnia żwirowa	141,60
Powierzchnia biologicznie czynna (50%)	113,10/2
Powierzchnia biologicznie czynna (100%)	197,30

#### 9.0. Spełnienie warunków MPZP

Inwestycja będzie realizowana w obszarze, dla którego określono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste-rejon ulicy Kolejowej – Uchwała nr LXXXIV/2140/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 czerwca 2014r.

W planie miejscowym obszar ten oznaczono symbolem W14b - U-Z/U-P(U) – usługi ochrony zdrowia lub usługi opieki społecznej z usługami jako funkcją dopuszczającą. Ponadto inwestycja leży w granicy obszaru określonego w planie symbolem KZ-B – granicy stref ochrony konserwatorskiej B – istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego. Dla powyższego obszaru określono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,5;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

W zakresie parkowania ustala się 15-25 miejsc / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i usług bez powierzchni pomocniczej, z dopuszczeniem lokalizowania tych miejsc w pasie ulic lokalnych (KD-L) oraz dojazdowych (KD-D), których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 12 m.

Spełniono warunki określone zapisami MPZP:

- 1) uzyskany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 253,8 m<sup>2</sup> = 33,6%;
- 2) uzyskany wskaźnik intensywności zabudowy: 0,18;
- 3) uzyskany wskaźnik powierzchni zabudowy: 138 m<sup>2</sup> = 0,18

4) uzyskana wysokość zabudowy: 1 m;

W kwestii spełnienia warunków w zakresie parkowania, przez wzgląd na charakter planowanego budynku, tj. będzie on stanowił funkcję uzupełniającą obecnie funkcjonującego szpitala i jest to usługa z przeznaczeniem dla pacjentów obsługiwanych już przez szpital, założono lokalizowanie wymaganych dwóch miejsc w pasie ulic lokalnych (KD-L) oraz dojazdowych (KD-D), ul. Brylowskie i ul. Szarych Szeregów, zgodnie z dopuszczeniem określonym w MPZP.

**1 Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego**

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie znajduje się w granicach terenów górniczych i nie podlega wpływom eksploatacji górniczej

**2 Informację i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;**

○ **W zakresie zanieczyszczeń powietrza**

Wielkości emisji nie spowodują przekroczenia dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu oraz dopuszczalnej częstości przekroczeń poza terenem, do którego inwestor będzie posiadać tytuł prawny. Planowana inwestycja spełnia wymagania prawne w zakresie ochrony powietrza, gdyż poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, zachowane zostaną w powietrzu standardy jakości powietrza.

○ **W zakresie gospodarki odpadami**

Gospodarowanie odpadami powinno być zgodne z przepisami ustawy o odpadach oraz z przepisami szczegółowymi. Odpowiedni sposób gospodarowania odpadami, selektywnego magazynowania odpadów oraz poddawanie odpadów w pierwszej kolejności odzyskowi, przyczyni się do minimalizacji ilości odpadów trafiających na składowiska odpadów i zminimalizuje negatywne oddziaływanie odpadów na środowisko. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, zagospodarowanie mas ziemnych nie spowoduje przekroczenia standardów jakości gleby i ziemi.

○ **W zakresie ochrony środowiska gruntowo - wodnego**

Projektowany sposób organizacji gospodarki wodno-ściekowej zapewni, iż planowane przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko wodne i gruntowo-wodne analizowanego obszaru. Funkcjonowanie obiektu nie stwarza zagrożenia zarówno dla jakości wód powierzchniowych, jak i podziemnych.

○ **W zakresie ochrony przyrody**

Przedsięwzięcie nie obejmuje obszarów Natura 2000 i nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na formy ochrony przyrody, w tym na cele ochrony obszaru Natura 2000, nie pogorszy stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000, nie wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, a także nie pogorszy integralności obszaru Natura 2000 lub powiązań z innymi obszarami.

**4 Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 20 Prawo Budowlane**

- **określenie obszaru oddziaływania**

Analiza Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami) pod kątem wyznaczenia w otoczeniu obiektu budowlanego terenu, na który obiekt oddziałuje wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu (definicja obszaru oddziaływania obiektu na podstawie zapisów art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane -Dz. U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zmianami) odniesienia szczegółowe do przepisu:

Planowana inwestycja zakłada, w ramach przeprowadzenia prac budowlanych, budowę budynku podziemnego jako budynku uzupełniającego funkcje podstawową kliniki zlokalizowana w istniejących na terenie kliniki budynkach. Planowany budynek będzie miał powierzchnię użytkową 164,3 m<sup>2</sup> i będzie zlokalizowany centralnie na działce inwestycyjnej czyli w otoczeniu budynków istniejących kliniki.

W związku z powyższym obszar oddziaływania planowanej inwestycji zawiera się w całości i wyłącznie w obszarze inwestycji i nie wykracza poza granice działki własnej Instytutu.

- **poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania inwestycji, uzasadnionych interesów osób trzecich**

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego. Ponadto nie wpływa negatywnie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Rozwiązania techniczne, usytuowanie rozbudowywanego budynku oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

**Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono że obszar oddziaływania inwestycji zawiera się w granicach określonego na rysunku PZT terenu inwestycji.**

Projektował:  
mgr inż. Łukasz Jaroszewski

Sprawdził:  
mgr inż. arch. Jakub Rzemieniec